

**SFS 1977:792**

Utkom från trycket  
den 15 nov. 1977

## **Bostadsförvaltningslag;**

utfärdad den 3 november 1977.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrives följande.

### **Inledande bestämmelser**

**1 §** Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för ingripande enligt 2 §.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, äger bestämmelserna i denna lag om fastighet motsvarande tillämpning på tomträtten. I fråga om byggnad som annars tillhör annan än ägaren av marken gäller lagen i tillämpliga delar. Såsom ägare av fastighet anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar fastigheten.



2 § Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han icke förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.

I beslut enligt första stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådant åläggande ej är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

Om möjlighet att i visst fall ställa fastighet under tvångsförvaltning enligt denna lag finns bestämmelser i bostadssaneringslagen (1973: 531).

### Förvaltningsåläggande

3 § I förvaltningsåläggande skall bestämmas viss tid inom vilken fastighetsägaren till hyresnämnden skall inge skriftligen upprättat avtal, varigenom förvaltningen överlämnas till särskild förvaltare.

Om fastighetsägaren behöver anstånd, får hyresnämnden förlänga den tid som har bestämts för ingivande av förvaltningsavtal. Ansökan om förlängning skall göras före utgången av den bestämda tiden.

4 § Förvaltningsavtal som avses i 3 § skall slutas för en tid av minst tre år, om ej hyresnämnden medger att det får avse kortare tid. Avtalet skall noggrant ange vad som åligger förvaltaren och skall vara förenat med fullmakt för förvaltaren att företräda fastighetsägaren i de angelägenheter som omfattas av förvaltningsuppdraget.

Sökanden skall beredas tillfälle att yttra sig över förvaltningsavtal som inges till hyresnämnden. Därefter prövar hyresnämnden om avtalet kan godkännas. Härvid skall nämnden pröva om förvaltaren har tillräckliga kvalifikationer och om avtalet innefattar befogenhet för honom att ombesörja förvaltning i den omfattning som behövs med hänsyn till de brister som har föranlett beslutet om förvaltningsåläggande.

Vid behov kan nämnden bereda fastighetsägaren tillfälle att avtala om sådana ändringar och tillägg i det upprättade avtalet som behövs för att detta skall kunna godkännas.

5 § Inges icke förvaltningsavtal inom den bestämda tiden eller kan avtalet icke godkännas, skall hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning eller, om särskilda skäl föreligger, utfärda nytt förvaltningsåläggande.

6 § Har förvaltningsåläggande meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, förfaller åläggandet.

7 § Ändras godkänt förvaltningsavtal eller sker avvikelse i förhållande till avtalet, skall förvaltaren genast anmäla detta till den på vars ansökan förvaltningsåläggandet har meddelats.

Hyresnämnden skall i beslut om godkännande av förvaltningsavtal erinra förvaltaren om hans skyldighet enligt första stycket.



**Tvångsförvaltning**

8 § Beslutar hyresnämnd om tvångsförvaltning, skall nämnden samtidigt utse förvaltare. Till förvaltare skall utses bolag, förening eller annan som har erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning.

Hyresnämnden kan under pågående förvaltning utse ny förvaltare när förhållandena föranleder det.

9 § Förvaltaren skall svara för en tillfredsställande skötsel av fastigheten. Han skall verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet undanröjes och att fastigheten genomgår sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Han skall vara verksam för att skälig avkastning erhålles.

10 § Om det är påkallat av särskilda skäl, får hyresnämnden meddela föreskrifter för förvaltningen.

11 § Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter av fastigheten samt företräder även i övrigt ägaren i angelägenheter som rör fastigheten, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Förvaltaren får ej överlåta fastigheten eller annars förfoga över den så att den helt eller delvis frånhändes ägaren. Förvaltaren får ej heller på fastighetsägarens vägnar ingå borgen eller växelförbindelse. Utan hyresnämndens tillstånd får förvaltaren ej låta inteckna fastigheten eller taga upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten. I övrigt får förvaltaren ingå avtal om kredit endast om avtalet ej står i missförhållande till de ekonomiska förutsättningarna för förvaltningen.

Förvaltaren kan besluta att angelägenhet som saknar betydelse för ändamålet med förvaltningen skall undantas från denna. Hyresnämnden och fastighetsägaren skall ofördröjligen underrättas om sådant beslut.

12 § Fastighetsägaren får med hyresnämndens tillstånd taga upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten och låta företaga inskrivningsåtgärd beträffande denna. Även utan sådant tillstånd får fastighetsägaren låta företaga inskrivningsåtgärd som avses i 20 och 21 kap. jordabalken.

Tillstånd enligt första stycket får lämnas endast om åtgärden ej försämrar förutsättningarna för en tillfredsställande fastighetsförvaltning.

13 § Kan medel till förvaltningen ej i tillräcklig mån erhållas genom löpande intäkter eller genom lån, får hyresnämnden, i den mån det finnes skäligt med hänsyn till fastighetsägarens förhållanden och övriga omständigheter, på begäran av förvaltaren ålägga fastighetsägaren att till förvaltaren utge de ytterligare medel som denne behöver för åtgärd som avses i 9 §.

Överlåtelse av fastigheten medför icke befrielse från betalningsskyldighet som har ålagts dessförrinnan.

14 § Föreligger ej längre skäl för att ålagd betalningsskyldighet fullgöres, får hyresnämnden förordna att beslutet om betalningsskyldighet icke vidare skall gälla.



**15 §** Fastighetsägaren är skyldig att i den omfattning hyresnämnden finner skäligt utge ersättning för utrymme som han själv använder.

Erlägges ej ersättning enligt första stycket, får hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att avflytta från utrymmet.

På begäran av fastighetsägaren får hyresnämnden medge denne skäligt uppskov med avflyttningen.

**16 §** Fastighetsägaren är skyldig att lämna förvaltaren de upplysningar rörande fastigheten som behövs för en tillfredsställande förvaltning.

Hyresnämnden får kalla fastighetsägaren att inför nämnden under ed lämna upplysningar enligt första stycket. Därvid skall 36 kap. 6, 11, 14, 20 och 21 §§ rättegångsbalken äga motsvarande tillämpning.

**17 §** Fastighetsägaren är skyldig att tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen.

Fullgör fastighetsägaren ej sin skyldighet enligt första stycket, får hyresnämnden vid vite förelägga honom att fullgöra skyldigheten.

**18 §** Hyresnämnden skall inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen skall pågå. Tiden får bestämmas till högst fem år från det beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder.

Föreligger ej längre skäl för tvångsförvaltning, kan hyresnämnden besluta att förvaltningen skall upphöra tidigare än som följer av första eller andra stycket.

**19 §** Övergår fastigheten till ny ägare under pågående förvaltning, gäller beslutet om förvaltning mot den nye ägaren. Denne inträder i förre ägarens rätt till de medel som förvaltaren har hand om för fastigheten samt svarar för de förbindelser som förvaltaren ingått.

**20 §** Förvaltaren skall ofördröjligen underrätta hyresgäst om att fastigheten har ställts under tvångsförvaltning och om vem som är förvaltare. Förvaltaren skall också ofördröjligen underrätta hyresgäst om beslut som avses i 18 §.

Hyresgäst som har erhållit underrättelse enligt första stycket första meningen kan så länge förvaltningen pågår icke med befriande verkan betala hyra till annan än förvaltaren eller den som förvaltaren har anvisat. En erinran härom skall intagas i underrättelsen.

Förvaltaren skall också ofördröjligen underrätta borgenär, som har panträtt i fastigheten och som är känd, om förvaltningen.

**21 §** Medel som förvaltaren har hand om för fastigheten skall hållas skilda från andra medel. De får ej utmätas för annan skuld än sådan som är hänförlig till tvångsförvaltningen och de ingår ej heller i fastighetsägarens konkursbo.

Behållna medel, som ej finnes böra avsättas för förvaltningen, skall utbe-



talas till fastighetsägaren. Tvist om vad fastighetsägaren är berättigad att utfå provas av hyresnämnden.

22 § Förvaltaren skall för varje kalenderår inom två månader från årets utgång lämna skriftlig redovisning till hyresnämnden för sin förvaltning. Tillämpar fastighetsägaren brutet räkenskapsår, skall tiden för redovisningens avlämnande i stället räknas från räkenskapsårets utgång. När förvaltaren frånträder sitt uppdrag skall redovisning för den gångna delen av redovisningsperioden lämnas inom två månader från det uppdraget upphörde.

Redovisningsskyldigheten skall fullgöras i enlighet med god redovisningssed. Till den siffermässiga redovisningen skall fogas förvaltningsberättelse med upplysning om vidtagna och planerade förvaltningsåtgärder av större vikt och om fastighetens skick.

Avskrift av redovisningshandlingarna skall av nämnden översändas till fastighetsägaren. I den mån nämnden finner lämpligt, skall också sökanden och annan få del av redovisningen.

Hyresnämnden skall granska redovisningen och kontrollera att den är godtagbar från redovisningsmässig synpunkt. Finner nämnden anledning till anmärkning mot redovisningen, skall fastighetsägaren underrättas här om.

23 § Vill fastighetsägaren klandra redovisning för viss redovisningsperiod, skall han inom ett år från det han av hyresnämnden mottog redovisningen väcka talan mot förvaltaren vid fastighetsdomstolen.

Åberopas som grund för klandertalan omständighet som icke hänför sig till viss avlämnad redovisning, får talan väckas inom ett år från det fastighetsägaren mottog redovisning med anledning av att förvaltarens uppdrag upphörde.

24 § Om fastighetsägaren behöver ta del av räkenskapsmaterial rörande fastigheten för att kunna fullgöra uppgiftsskyldighet som åligger honom gentemot det allmänna eller eljest, skall han efter framställning till hyresnämnden beredas tillfälle till detta enligt anvisningar som nämnden meddelar.

25 § Förvaltaren har rätt att erhålla skäligt arvode, som bestämmes av hyresnämnden för varje kalenderår eller, om särskilda skäl föreligger, för kortare tid. Arvodet skall utgå ur fastighetens avkastning, i den mån ej hyresnämnden föreskriver att det skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, skall kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Det åligger fastighetsägaren att till kommunen återbetala det förskottade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975: 635) från dagen för utbetalningen.

26 § När beslut meddelas om tvångsförvaltning eller när sådant beslut ändras, skall underrättelse genast sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Detsamma gäller när beslut meddelas enligt 18 §.



### Inlösen

28 § Är fastighet ställd under tvångsförvaltning men är förhållandena sådana att en tillfredsställande förvaltning därvid ej kan uppnås, får kommunen lösa fastigheten.

Talan om inlösen skall väckas vid fastighetsdomstolen. I fråga om inlösen gäller i övrigt expropriationslagen (1972: 719) i tillämpliga delar, dock med undantag för 4 kap. 2 §. Bestämmelserna i 4 kap. 3 § expropriationslagen äger tillämpning i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol.

### Övriga bestämmelser

29 § Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, skall fråga som rör förvaltningen upptagas till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat ej är särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat ej följer av särskild bestämmelse.

30 § Ansökan om särskild förvaltning kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan göres.

Överlåtes fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i första stycket, skall rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåtes och om tredje mans deltagande i rättegång äga motsvarande tillämpning.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken kan ansökan om särskild förvaltning riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

31 § Hyresnämndens beslut om tvångsförvaltning länder omedelbart till efterrättelse. Hyresnämnden kan även i fråga om annat beslut enligt denna lag förordna att det skall lända till efterrättelse genast.

Föreligger särskilda skäl, får hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning och utse förvaltare för tiden till dess slutligt beslut meddelas.

32 § Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket eller 17 § upptages självmant av hyresnämnden. Beträffande böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

33 § I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

34 § Talan mot beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.



35 § Bifalles fastighetsägarens talan i besvärsmål i vilket kommunen är motpart, kan kommunen åläggas att ersätta honom hans rättegångskostnad. Om han vinner besvärsmål i vilket organisation av hyresgäster är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom att betalas av statsverket. I övrigt gäller i besvärsmål allmänna bestämmelser om rättegångskostnad i tillämpliga delar.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978, då lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet upphör att gälla.

Den nya lagen tillämpas även på tvångsförvaltning som har beslutats enligt lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet. Mål eller ärende som vid ikraftträdandet är anhängigt vid domstol eller hyresnämnd prövas dock enligt äldre lag.

Bestämmelsen i 28 § om tillämpningen av 4 kap. 3 § expropriationslagen (1972:719) gäller ej i fråga om värdeökning som ägt rum före utgången av juni 1971.

På regeringens vägnar

THORBJÖRN FÄLLDIN

BIRGIT FRIGGEBÖ  
(Justitiedepartementet)

---

